LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Alberta*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Figure 1

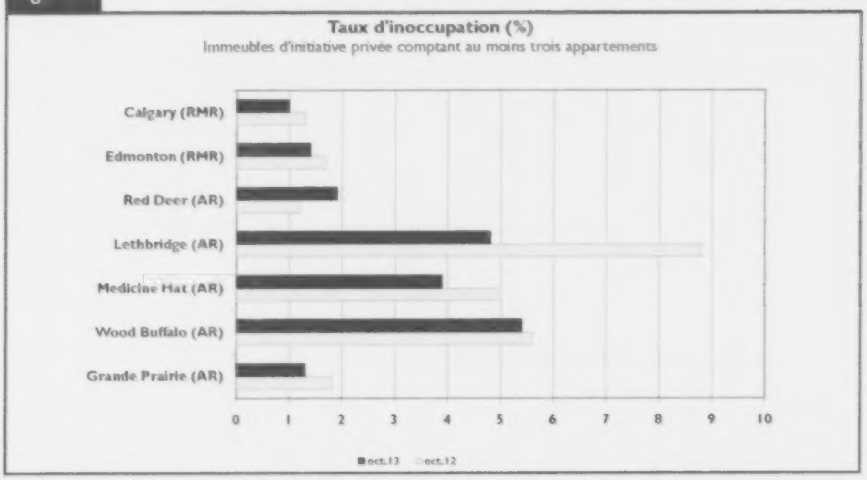
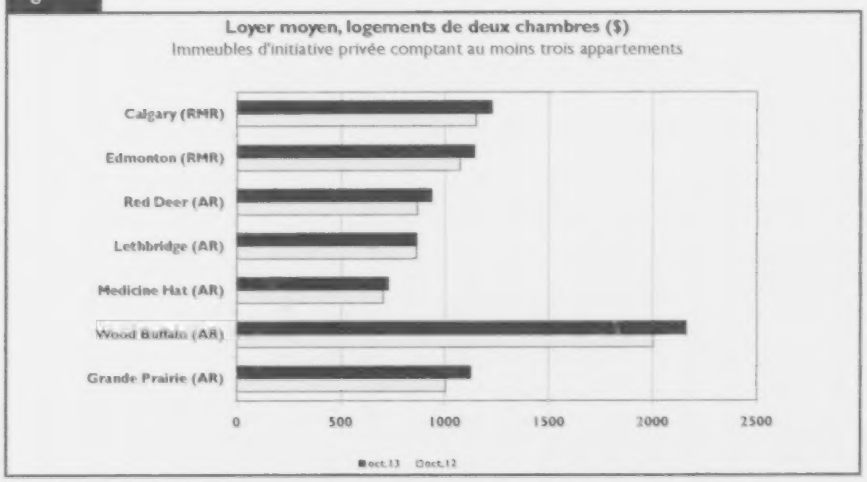


Figure 2



* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Faits saillants

- Sur le marché locatif primaire, le taux d'inoccupation moyen des appartements dans les centres urbains de l'Alberta se situait à 1,6 % en octobre 2013, en baisse par rapport à 2,0 % en octobre 2012.
- Le taux d'inoccupation moyen des appartements en octobre 2013 variait de 0 %, dans les agglomérations de recensement (AR) de Canmore, de High River et d'Okotoks, à 5,4 %, dans celles de Brooks et de Wood Buffalo.
- Dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Calgary et d'Edmonton, les taux d'inoccupation étaient de 1,0 % et de 1,4 %, respectivement, en octobre 2013.
- En Alberta, les appartements de deux chambres se louaient en moyenne 1 158 $ par mois en octobre 2013. Parmi tous les centres urbains de la province, Wood Buffalo affichait encore le loyer mensuel moyen le plus élevé pour les appartements de deux chambres (2 162 $) et Medicine Hat, le plus bas (727 $).

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF : FAITS SAILLANTS POUR L'ALBERTA ENQUÊTE D'OCTOBRE 2013

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements[1] se situait à 1,6 % dans les centres urbains[2] de l'Alberta, en baisse par rapport à 2,0 % un an plus tôt. Dans la plupart des 17 marchés visés par l'enquête, le taux d'inoccupation des logements en octobre 2013 était inférieur à celui d'octobre 2012. La croissance de l'emploi et l'afflux de migrants en Alberta ont été les principaux facteurs du recul des taux d'inoccupation.

Les taux d'inoccupation des appartements dans les deux RMR de l'Alberta sont demeurés bas en raison de la vigueur des marchés de l'emploi et de la migration accrue. Dans la RMR de Calgary, le taux d'inoccupation des appartements s'est chiffré à 1,0 % en octobre 2013, en baisse par rapport à 1,3 % dans l'enquête de l'an dernier. Le taux d'inoccupation a aussi diminué dans la RMR d'Edmonton : il est passé de 1,7 % en octobre 2012 à 1,4 % cette année.

Les taux d'inoccupation des appartements ont diminué dans trois des cinq plus grandes AR de l'Alberta. À Lethbridge, le taux d'inoccupation a enregistré le plus fort repli d'une année à l'autre, passant de 8,8 % en octobre 2012 à 4,8 % en octobre 2013. Le démarrage d'un projet d'énergie renouvelable a attiré dans ce centre des migrants en quête d'un emploi, ce qui a augmenté la demande de logements locatifs. En outre, le loyer moyen des appartements à Lethbridge, quel que soit le nombre de chambres, est demeuré relativement inchangé. Les propriétaires ont même baissé les loyers, dans certains cas, afin de réduire le taux d'inoccupation. Parmi les cinq plus grandes AR, c'est à Grande Prairie que le taux d'inoccupation était le plus bas. Il se chiffrait 1,3 % en octobre 2013, en baisse par rapport à 1,8 % en octobre 2012. Le taux d'inoccupation a également diminué à Medicine Hat, passant de 5,0 % l'an dernier à 3,9 % en octobre 2013. À Red Deer, le taux d'inoccupation a augmenté pour s'établir à 1,9 %, comparativement à 1,2 % en octobre 2012. À Wood Buffalo, le taux est demeuré relativement inchangé, à 5,4 %.

Dans les RMR de l'Alberta, les loyers ont continué d'augmenter, poussés par la hausse de la demande et les bas taux d'inoccupation. Le loyer des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe[3] à Calgary a augmenté de 7,2 % d'une année à l'autre en octobre 2013. À Edmonton, dans les immeubles qu'ont en commun les deux enquêtes, le loyer des appartements de deux chambres a progressé de 5,6 % d'octobre 2012 à octobre 2013. Dans les immeubles neufs et les immeubles existants, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres en octobre 2013 s'établissait à 1 224 $ à Calgary et à 1 141 $ à Edmonton.

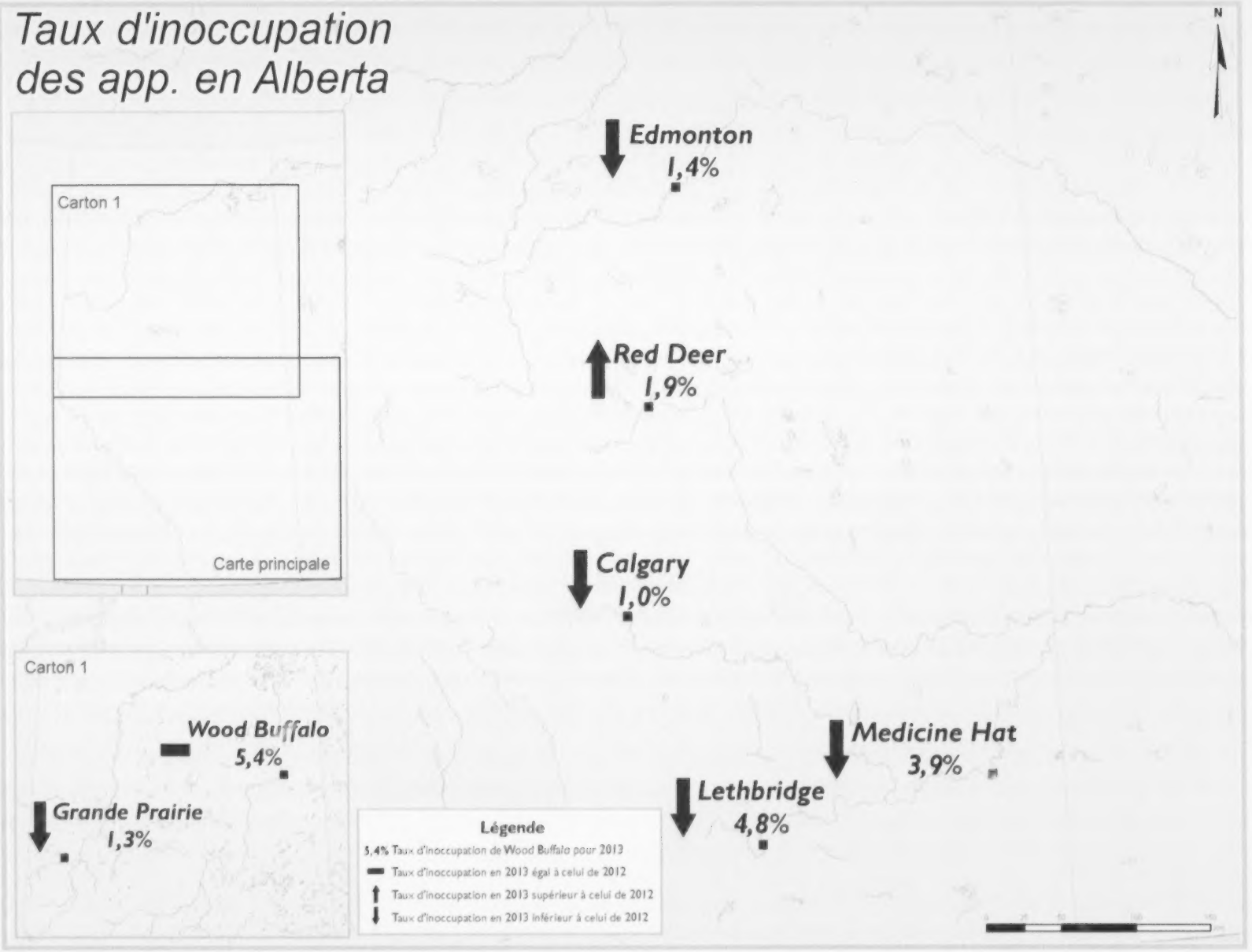
Pour l'ensemble des centres urbains de la province, le loyer mensuel des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe a augmenté de 6,1 %. Parmi les cinq plus grandes AR de l'Alberta, la plus forte augmentation de loyer par rapport à octobre 2012 pour les appartements faisant partie de l'échantillon fixe a été observée à Grande Prairie (9,7 %). La migration nette accrue a favorisé la demande de logements locatifs, ce qui a exercé une pression haussière sur le loyer moyen des appartements de deux chambres. Parmi les centres urbains de la province, c'est à Wood Buffalo qu'on a enregistré le loyer mensuel moyen le plus élevé pour un appartement de deux chambres (2 162 $) en octobre 2013, immeubles neufs et existants confondus. Le loyer mensuel moyen le plus bas pour un appartement de deux chambres en octobre 2013 a été enregistré à Medicine Hat (727 $).

1 Les données portent sur les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements.

2 Un centre urbain compte au moins 10 000 habitants. Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) correspondent aux régions définies par Statistique Canada.

3 Lorsqu'on compare l'évolution du loyer moyen d'une année à l'autre, il faut tenir compte de l'âge des immeubles, car les logements de construction récente se louent en général plus cher que les logements plus anciens. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs de l'automne 2012 et celle de l'automne 2013, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.

Taux d'inoccupation des app. en Alberta



1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Calgary (RMR)	1,1	0,8	1,1	1,0	1,5	1,1	1,5	0,4	1,3	1,0
Edmonton (RMR)	1,4	1,5	2,0	1,6	1,4	1,3	1,1	1,2	1,7	1,4
Brooks (AR)	**	15,5	5,3	4,5	6,5	6,0	15,2	0,0	6,9	5,4
Camrose (AR)	14,3	0,0	7,3	3,6	3,8	4,0	0,0	0,0	4,8	3,7
Canmore (AR)	**	**	0,0	**	**	**	**	**	1,6	0,0
Cold Lake (AR)	**	**	0,8	1,4	0,6	3,0	4,3	4,3	1,0	2,3
Grande Prairie (AR)	2,9	0,9	1,7	0,9	1,8	1,5	**	1,9	1,8	1,3
High River (AR)	-	-	3,4	0,0	0,9	0,0	**	**	1,7	0,0
Lacombe (AR)	**	**	0,0	1,4	3,4	0,6	0,0	0,0	2,5	0,8
Lethbridge (AR)	6,3	3,5	8,5	4,7	9,7	5,5	3,3	0,0	8,8	4,8
Medicine Hat (AR)	3,8	12,3	5,4	4,3	4,6	3,3	8,5	4,5	5,0	3,9
Okotoks (AR)	**	**	11,8	**	3,9	0,0	5,6	0,0	6,3	0,0
Red Deer (AR)	0,9	2,2	0,9	2,0	1,5	1,7	1,5	1,1	1,2	1,9
Strathmore (AR)	**	**	**	**	1,8	3,6	0,0	0,0	1,1	2,8
Sylvan Lake (AR)	**	**	**	0,0	1,4	5,6	**	5,0	1,1	4,9
Wetaskiwin (AR)	0,0	0,0	8,5	2,8	3,2	5,7	**	**	4,6	4,9
Wood Buffalo (AR)	0,0	2,1	5,2	3,5	5,9	6,7	5,5	0,7	5,6	5,4
Alberta, centres de 10 000+(2)	**1,5**	**1,6**	**1,9**	**1,5**	**2,1**	**1,8**	**1,8**	**1,0**	**2,0**	**1,6**

'N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Calgary (RMR)	776	871	958	1 040	1 150	1 224	1 096	1 162	1 039	1 118
Edmonton (RMR)	742	784	882	934	1 071	1 141	1 216	1 292	965	1 028
Brooks (AR)	**	598	693	716	791	814	798	817	771	792
Camrose (AR)	622	557	662	698	829	867	871	894	778	812
Canmore (AR)	**	**	776	791	927	945	**	**	883	899
Cold Lake (AR)	**	**	1 133	1 306	1 278	1 475	1 213	1 823	1 206	1 418
Grande Prairie (AR)	724	795	859	944	1 004	1 124	1 132	1 274	948	1 063
High River (AR)	-	-	764	835	831	889	**	**	809	877
Lacombe (AR)	**	**	748	664	784	786	858	831	781	754
Lethbridge (AR)	594	579	774	752	863	863	966	953	821	815
Medicine Hat (AR)	529	519	611	632	702	727	797	815	672	695
Okotoks (AR)	**	**	**	**	977	**	1 047	1 004	977	925
Red Deer (AR)	568	611	736	796	867	937	961	1 057	804	876
Strathmore (AR)	**	**	**	**	860	874	935	1 008	853	882
Sylvan Lake (AR)	**	**	646	666	747	908	**	851	720	873
Wetaskiwin (AR)	503	607	686	711	818	876	**	**	777	829
Wood Buffalo (AR)	1 370	1 443	1 648	1 742	2 002	2 162	2 073	2 393	1 890	2 046
Alberta, centres de 10 000+(2)	**739**	**791**	**904**	**967**	**1 085**	**1 158**	**1 160**	**1 243**	**988**	**1 058**

'N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Calgary (RMR)	1 275	1 220	16 826	16 790	14 601	14 435	1 510	1 488	34 212	33 933
Edmonton (RMR)	4 062	4 105	27 133	27 080	23 737	24 650	2 656	2 668	57 588	58 503
Brooks (AR)	6	7	144	145	481	478	49	45	680	675
Camrose (AR)	7	24	289	274	655	645	22	24	973	967
Canmore (AR)	1	3	26	25	43	46	8	5	78	79
Cold Lake (AR)	5	5	127	145	159	168	23	23	314	341
Grande Prairie (AR)	126	129	922	977	1 848	1 898	145	149	3 041	3 153
High River (AR)	0	0	63	32	113	50	10	8	186	90
Lacombe (AR)	5	1	62	69	164	164	12	15	243	249
Lethbridge (AR)	175	181	837	835	1 522	1 505	123	114	2 657	2 635
Medicine Hat (AR)	52	59	792	775	1 430	1 419	117	111	2 391	2 364
Okotoks (AR)	1	1	17	16	76	73	18	16	112	106
Red Deer (AR)	239	234	1 670	1 734	2 421	2 455	140	137	4 470	4 560
Strathmore (AR)	5	5	29	29	112	112	39	35	185	181
Sylvan Lake (AR)	1	1	31	33	214	213	16	20	262	267
Wetaskiwin (AR)	6	6	213	218	537	598	10	10	766	832
Wood Buffalo (AR)	47	48	768	783	1 671	1 859	132	139	2 618	2 829
Alberta, centres de 10 000+(2)	**6 013**	**6 029**	**49 949**	**49 960**	**49 784**	**50 768**	**5 034**	**5 011**	**110 780**	**111 768**

[1] N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Calgary (RMR)	2,5	1,8	2,4	2,0	2,8	2,6	2,6	0,8	2,6	2,2
Edmonton (RMR)	1,8	3,1	2,5	2,6	2,1	2,5	2,1	2,2	2,3	2,5
Brooks (AR)	**	15,5	5,3	9,4	6,5	6,0	15,2	0,0	6,9	6,4
Camrose (AR)	14,3	0,0	7,6	4,7	4,1	5,9	0,0	0,0	5,1	5,3
Canmore (AR)	**	**	0,0	**	2,5	**	**	**	2,9	0,0
Cold Lake (AR)	**	**	2,4	2,8	5,0	3,6	13,0	8,7	4,5	3,5
Grande Prairie (AR)	2,9	2,8	2,5	1,7	2,9	1,9	**	3,2	2,7	1,9
High River (AR)	-	-	6,5	0,0	2,6	0,0	**	**	3,9	0,0
Lacombe (AR)	**	**	0,0	1,4	3,4	1,2	0,0	0,0	2,5	1,2
Lethbridge (AR)	6,3	3,5	8,7	4,7	10,0	5,8	3,3	0,0	9,0	5,0
Medicine Hat (AR)	9,5	12,3	7,0	5,1	6,1	5,0	10,2	4,5	6,7	5,2
Okotoks (AR)	**	**	17,6	**	7,9	0,0	5,6	6,3	9,8	0,9
Red Deer (AR)	1,5	3,6	1,5	3,0	1,9	2,3	1,5	2,9	1,7	2,6
Strathmore (AR)	**	**	**	**	2,7	8,0	0,0	5,7	1,6	6,6
Sylvan Lake (AR)	**	**	**	0,0	1,4	5,6	**	5,0	1,1	4,9
Wetaskiwin (AR)	0,0	0,0	8,9	4,1	3,4	7,2	**	**	4,8	6,4
Wood Buffalo (AR)	0,0	2,1	5,5	4,3	6,2	9,0	7,1	2,2	5,9	7,2
Alberta, centres de 10 000+(2)	**2,2**	**2,9**	**2,8**	**2,5**	**3,0**	**3,0**	**2,7**	**1,9**	**2,8**	**2,7**

[2]N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13
Calgary (RMR)	7,4	**	6,2	7,7	5,9	7,2	4,2	3,1	6,1	7,9
Edmonton (RMR)	3,5	5,7	3,7	5,5	3,8	5,6	5,7	6,0	3,7	5,5
Brooks (AR)	**	**	4,9	2,7	4,7	0,9	**	++	5,3	1,2
Camrose (AR)	16,0	**	1,6	5,7	1,7	4,9	1,3	++	1,8	4,5
Canmore (AR)	**	**	-0,7	0,7	++	++	**	**	-1,8	++
Cold Lake (AR)	**	**	11,2	13,5	10,0	14,0	8,4	40,7	10,3	15,0
Grande Prairie (AR)	9,9	10,3	11,7	9,1	8,8	9,7	**	9,6	10,3	9,1
High River (AR)	-	-	++	**	0,5	**	**	**	1,0	++
Lacombe (AR)	**	**	**	++	1,8	1,7	2,5	-0,9	**	++
Lethbridge (AR)	1,5	++	0,6	++	++	++	1,7	++	0,4	++
Medicine Hat (AR)	1,5	++	4,0	3,5	1,9	3,8	1,5	2,9	2,5	3,5
Okotoks (AR)	**	**	**	**	**	**	1,4	-1,9	4,3	-5,1
Red Deer (AR)	4,8	6,9	5,3	6,0	4,8	6,1	6,5	7,0	5,0	6,1
Strathmore (AR)	**	**	**	**	2,3	1,7	1,7	16,5	3,2	2,2
Sylvan Lake (AR)	**	**	3,0	2,4	3,7	++	**	**	2,7	**
Wetaskiwin (AR)	1,8	6,6	4,6	5,8	2,0	5,7	**	**	2,4	5,5
Wood Buffalo (AR)	**	2,9	-1,0	5,9	-1,5	7,0	-5,6	11,9	-1,4	6,5
Alberta, centres de 10 000+(2)	**4,4**	**7,1**	**4,6**	**6,2**	**4,3**	**6,1**	**5,3**	**5,5**	**4,5**	**6,2**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

[2] N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) Alberta - octobre 2013

Secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Calgary (RMR)	2,1	1,0	1,3	1,0
Edmonton (RMR)	2,5	1,1	1,7	1,4

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.2 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] selon le nombre de chambres à coucher Alberta - octobre 2013

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Loyer	App. visés par l'ELL[1]	Loyer	App. visés par l'ELL[1]	Loyer	App. visés par l'ELL[1]	Loyer	App. visés par l'ELL[1]
Calgary (RMR)	**	871	1 188	1 040	1 400	1 224	**	1 162
Edmonton (RMR)	**	784	970	934	1 292	1 141	**	1 292

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location selon le nombre de chambres à coucher
Alberta - octobre 2013

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Calgary (RMR)	**	**	1 170 b	1 188 b	1 355 b	1 400 b	**	**	1 288 b	1 356 b
Edmonton (RMR)	**	**	945 b	970 b	1 286 b	1 292 b	**	**	1 186 b	1 146 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation
Appartements en copropriété[2]
Alberta - octobre 2013

Secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location[1]		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Calgary (RMR)	47 156	49 204	14 313 b	14 825 b	30,4 b	30,1 b	2,1 b	1,0 a
Edmonton (RMR)	40 597	42 452	12 921 b	13 670 b	31,8 b	32,2 b	2,5 b	1,1 a

[2]Seuls les immeubles où la location de copropriétés est permise sont inclus dans l'univers de l'enquête sur les logements en copropriété.

[1]Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement
Alberta - octobre 2013

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Calgary (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	1 092	1 158	1 504	1 493	1 457	1 456
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	**	1 015	991	1 146	1 254	1 101	1 168
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	**	**	967	992	1 093	1 217	879	936
Tous les types de logement	**	**	**	**	1 007	1 010	1 302	1 353	1 152	1 180
Edmonton (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	1 160	1 060	1 457	1 410	1 402	1 343
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	**	1 098	991	1 159	1 253	1 140	1 171
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	**	**	996	**	1 114	1 231	966	**
Tous les types de logement	**	**	**	**	1 091	993	1 282	1 312	1 191	1 165

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Alberta - octobre 2013

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.12	oct.13
Calgary (RMR)		
Logements individuels	17 124	16 602
Jumelés, logements en rangée et duplex	24 819	24 734
Autres (logements accessoires, surtout)	13 412	15 830
Tous les types de logement	55 355	57 166
Edmonton (RMR)		
Logements individuels	16 840	15 857
Jumelés, logements en rangée et duplex	21 760	24 385
Autres (logements accessoires, surtout)	10 273	**
Tous les types de logement	48 873	49 586

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64485_2013_B02